



Lare-i-Ra, Investimentos Turísticos, SA.

## **Estudo Urbanístico para a UOPG 21 com Delimitação de Unidades de Execução**

31 de Julho de 2020

Memória Descritiva

## Índice

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introdução .....                                                    | 3  |
| 2. Localização .....                                                   | 4  |
| 3. Enquadramento no PDM .....                                          | 4  |
| 4. Cadastro .....                                                      | 8  |
| 5. Estudo urbanístico .....                                            | 9  |
| 6. Proposta de divisão das Unidades de Execução .....                  | 10 |
| 7. Orientações sobre a ocupação do solo nas Unidades de Execução ..... | 11 |
| 7.1 Unidade de Execução 1 .....                                        | 13 |
| 7.2 Unidade de Execução 2 .....                                        | 13 |
| 7.3 Unidade de Execução 3 .....                                        | 14 |
| 7.4 Quadro Sinóptico .....                                             | 15 |

## 1. Introdução

O presente Estudo Urbanístico para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 21, prevista no PDM do Seixal, é motivado por uma proposta para a construção de um novo equipamento de saúde, a edificar na parte norte do terreno actualmente ocupado pelo antigo quartel de bombeiros.

O objectivo a curto prazo não é infraestruturar e construir toda a zona delimitada pela UOPG, mas sim construir um novo equipamento de saúde.

Assim, propomos no presente estudo urbanístico por um lado, uma visão global da área de intervenção e por outro, a divisão da área em diferentes Unidades de Execução (UE), dando seguimento ao previsto no n.º.3 do artg. 42º do RPDM, onde está definido que as UOPG podem ser concretizadas através da delimitação de unidades de execução.

Na visão global procuramos pensar a área de intervenção como um todo, de modo a estabelecer continuidade com as zonas envolventes da cidade e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento de três Unidades de Execução.

O projecto e a construção do equipamento de saúde não vão decorrer em simultâneo com as outras duas Unidades de Execução, razão pela qual se torna fundamental estabelecer os princípios orientadores do desenho urbano para toda a área de intervenção – vias, corredores e áreas verdes, áreas a construir, etc – de modo a que as várias operações, se e quando ocorrerem, venham a estar integradas entre si.

A UOPG é constituída por dois prédios, uma zona conhecida por “Muxito”, um a norte onde se situa um antigo empreendimento turístico, actualmente abandonado, e um outro a sul, onde funcionou um quartel de bombeiros. Este último, foi dividido em duas parcelas, em que a área edificável e a área de REN foram divididas equitativamente. A sul, a parcela onde se situam as instalações do antigo quartel de bombeiros e a norte, a parcela onde irá ser construído o equipamento de saúde.

Uma vez que é a proposta de construir um equipamento de saúde nestes terrenos que motiva o presente estudo urbanístico, a parte relativa à UE correspondente está mais desenvolvida que as restantes.

Finalmente, importa, ainda neste âmbito, referir que incorporamos no presente estudo urbanístico, terrenos municipais existentes a sul, adjacentes à UOPG 21, tendo em vista permitir as ligações entre o seu limite poente/sul e a Av. Seixalíada.

A utilização de domínio público municipal para as intervenções previstas no presente estudo será definida em Contratos de Urbanização, a celebrar entre proprietários e o município, aquando da execução das UE1 e UE2.

## 2. Localização

A área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 21, definida no PDM do Seixal. Localiza-se na freguesia da Amora e tem cerca de 14ha (140.518m<sup>2</sup>). Confinar a nascente/orte com a EN10, a nascente/sul com a Rua Joaquim Valentim Correia, a poente/sul com a Avenida Seixaliada e com terrenos municipais, e finalmente, a poente/norte com o centro desportivo Carla Sacramento e com o novo quartel de bombeiros (Figura 1).

Integra os terrenos afectos ao antigo quartel de bombeiros e os terrenos de um antigo empreendimento turístico, parcialmente arruinado, designados por “Muxito”. É também uma área sensível a nível ambiental, uma vez que integra áreas da Reserva Ecológica Nacional e é atravessada transversalmente pela Vala da Quinta da Princesa.



Figura 1 - Localização da UOPG21

## 3. Enquadramento no PDM

Como já referido, a área em estudo corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 21 – Muxito, delimitada no Plano Director Municipal do Seixal (aprovado e publicado no Diário da República, 2ª série – n.º 44 – 4 de Março de 2015, Aviso n.º 2388/15, com as correcções previstas

no Aviso n.º 9183/2018, aprovadas e publicadas no Diário de República, 2ª série – n.º 128 – 5 de Julho de 2018) na sua carta de ordenamento.

O PDM define como objectivos para esta unidade, a *«necessidade de rematar uma frente urbana e de concretizar a sua integração na envolvente, com a criação de áreas predominantemente afetas a atividade económica.»*

*A esta unidade «aplicam-se as regras gerais estabelecidas pelo Regulamento do PDMS para as classes e categorias de solo previstas nas respetivas áreas de intervenção, bem como os parâmetros de dimensionamento gerais das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a infraestruturas viárias e estacionamento.»*

Na carta de ordenamento – classificação e qualificação do solo, a área abrangida por esta UOPG encontra-se qualificada nas seguintes categorias funcionais:

- Solo urbano - solo urbanizável – Espaços de Atividades Económicas – Espaços de atividades económicas compatíveis com função residencial (EAE 1);
- Solo urbano - solo urbanizado - Espaços de Atividades Económicas – Espaços de atividades económicas compatíveis com função residencial (EAE 1);
- Solo urbano - solo urbanizável – espaços verdes (REN).

Os espaços de atividades económicas correspondem às *«áreas preferencialmente destinadas ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização de espaço urbano»*. Esta unidade operativa integra apenas as atividades económicas compatíveis com a função residencial (EAE), *«áreas onde a atividade económica predomina, em pelo menos 80 %, sobre a função residencial, podendo desenvolver-se em conjuntos comerciais, agrupados ou isolados»* (cf artigo 46.º).

Os espaços verdes integram as *«áreas com funções de equilíbrio ecológico, de acolhimento a atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, sendo consideradas estratégicas para a manutenção do equilíbrio ambiental no interior do espaço urbano, coincidindo, no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal.»*

Na carta de ordenamento – mobilidade e transportes, a EN10 surge identificada como rede secundária existente. Na envolvente da UOPG, a Av. Seixalíada é rede distribuidora local existente. De referir a proximidade da zona em estudo ao corredor da rede ferroviária ligeira proposta (MST), localizado a sul/poente.

Na carta de ordenamento – gestão do território, a área envolvente à vala da Quinta da Princesa está identificada como Estrutura Ecológica Municipal – áreas prioritárias e vitais.

Na cartografia de susceptibilidade a perigos naturais são identificados para esta área a susceptibilidade sísmica, a susceptibilidade a movimentos de massas em vertentes e a cheias e inundações. Na cartografia de susceptibilidade a perigos mistos, são identificadas algumas áreas em risco moderado de degradação e contaminação do aquífero.

Na carta de zonamento acústico a área da UOPG está classificada como zona mista, sobreposta em toda a área por zona de conflito inferior a 5dB(A) e uma faixa de conflito superior a 5dB(A) ao longo da EN10. De acordo com os resultados da actualização do Mapa de Ruído do Município do Seixal (aceite em Reunião de Câmara de 7 de setembro de 2018) a área de conflito reduziu para uma faixa de cerca de 65m ao longo da EN10.

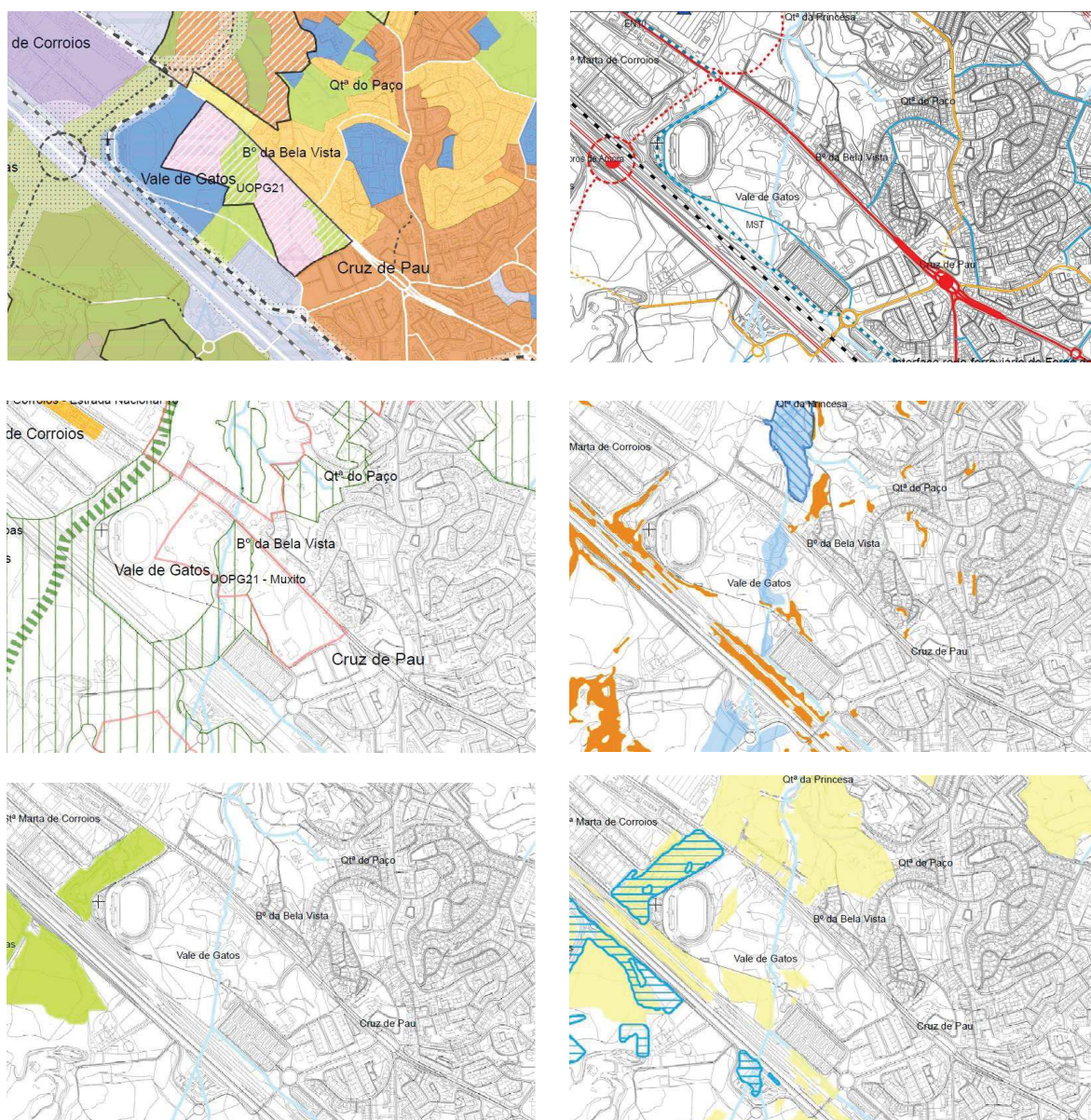


Figura 2 - Extractos da planta de ordenamento do PDMS (classificação e qualificação do solo | mobilidade e transportes | Gestão do território | Cartografia de susceptibilidades a perigos naturais e mistos)

Relativamente às servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas na planta de condicionantes (Figura 3), incidem sobre a área da UOPG as seguintes:

## 1) Recursos naturais

### 1.1) Recursos hídricos

#### 1.1.1) Domínio público hídrico

##### 1.1.1.1) Zonas inundáveis

### 1.2) Recursos ecológicos

#### 1.2.1) Reserva Ecológica Nacional (REN)

##### 1.2.1.1) Leitos dos cursos de água

##### 1.2.1.2) Outras tipologias de REN

### 1.3) Recursos agrícolas ou florestais

#### 1.3.1) Protecção ao risco de incêndio

##### 1.3.1.1) Classe de risco de incêndio (alta e muito alta)

## 2) Infraestruturas

### 2.1) Drenagem de águas residuais

#### 2.1.1) Colector de águas residuais

## 3) Estradas nacionais desclassificadas

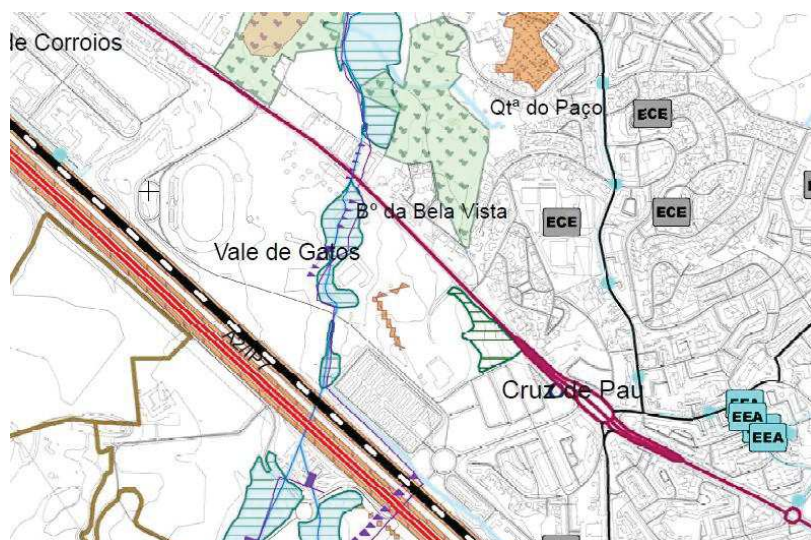


Figura 3 - Extracto da Planta de condicionantes do PDMS

## 4. Cadastro

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 21 abrange dois prédios de cadastro, identificados na planta de delimitação cadastral (Figura 4):

- O prédio P.01, corresponde à zona norte da UOPG e está descrito na Conservatória do Registo Predial de Amora sob o n.º 6417 da freguesia de Amora e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 692, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 922, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809 e 810 e na matriz rústica sob os artigos 49 da secção AB;
- O prédio P.02 corresponde à zona sul da UOPG e está descrito na Conservatória do Registo Predial da Amora sob o n.º 897 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 691 e na matriz rústica sob o artigo 6 da secção AA.

O prédio P.02 será objecto de uma operação de destaque com a área correspondente à Unidade de Execução destinada à construção do equipamento de saúde.



Figura 4 - Prédios de cadastro

## 5. Estudo urbanístico

Na visão global, conforme já referido na introdução do presente documento, procuramos pensar a área de intervenção como um todo, de modo a estabelecer continuidade com as zonas envolventes da cidade e a fixar uma lógica e um desenho comuns para o desenvolvimento das diversas Unidades de Execução, que vão, com grande probabilidade, decorrer em momentos diferentes.

A abordagem que se propõe para a organização da área de intervenção estrutura-se com base numa rede viária, de um corredor verde paralelo à EN10 e de uma malha de circulações pedonais e cicláveis.

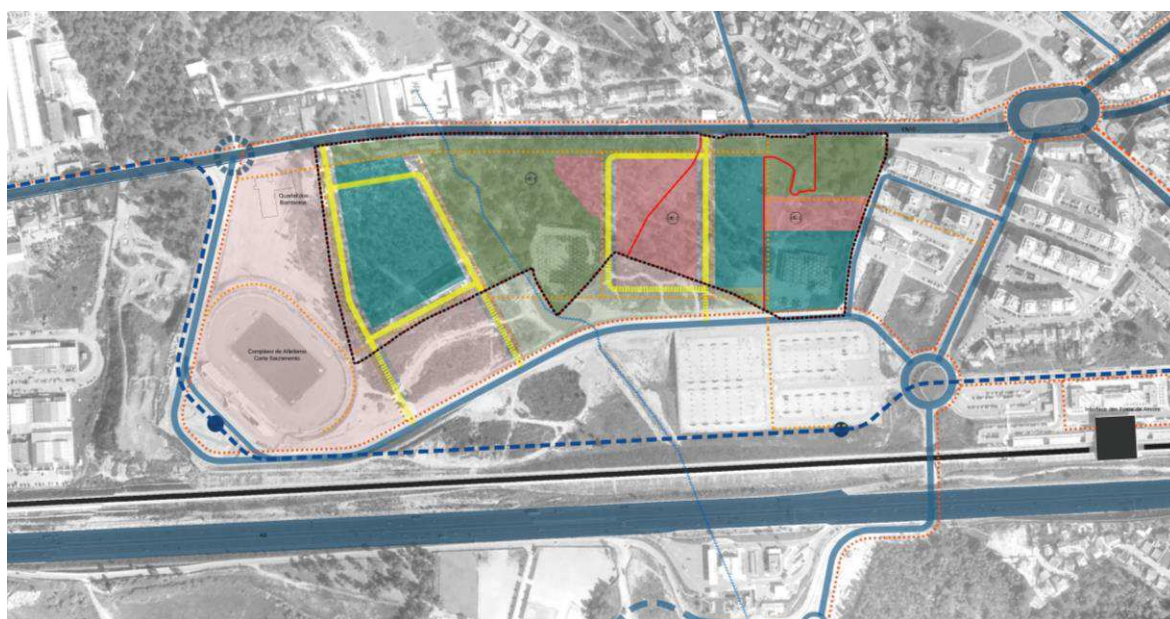


Figura 5 - Planta de delimitação das unidades de execução

Sobre a estrutura viária propõem-se três novos eixos perpendiculares à Av. Seixalíada e à EN10. O primeiro a sul que liga os dois arruamentos principais acima referidos e cuja inserção na EN10 se localiza na entrada anteriormente usada pelas viaturas dos bombeiros; o segundo a norte da linha de água da vala da quinta da Princesa, ligado exclusivamente à Av. Seixalíada; e o terceiro, no limite norte da UOPG, também liga a Av. Seixalíada à EN10, confinante com o Complexo de Atletismo Carla Sacramento e com o novo quartel de bombeiros. Propõe-se que esta última inserção se realize no local onde já existe o acesso na EN10 ao pequeno bairro habitacional, aí existente.

A estrutura viária é completada por dois outros arruamentos de ligação entre os dois últimos, no limite poente da UOPG. Arruamentos esses que em conjunto com os acima referidos, segundo e terceiro eixos, constituem a estrutura base de ligação viária à cidade, da zona de actividades económicas, proposta na parte norte da UOPG.

Uma parte de cada um destes três eixos, na chegada à Av. Seixalíada, será construída em domínio municipal.

As ligações à EN10, desclassificada, deverão ser sujeitas a aprovação por parte da IP e apenas serão concretizadas as inserções, se for obtido parecer favorável, em sede de processo de operação Urbanística.

Sobre o corredor verde paralelo à EN10:

A EN10 tem uma carga considerável de trânsito, o que se traduz em muito ruído, como aliás está patente na correspondente carta no PDM.

Assim, procurando mitigar esse inconveniente, propomos a criação de um corredor verde com cerca de 35 metros de largura ao longo do limite da UOPG que confina com a EN10.

A faixa do corredor alarga nas zonas classificadas como REN, criando no seu conjunto o que pode vir a ser considerado, se o município o entender, e após a concretização de todas as UE's, num grande parque urbano.

Sobre malha de circulações pedonais e cicláveis:

A malha de circulações pedonais e cicláveis, em conjunto, ou quando sobreposta, com os eixos e arruamento acima referidos, constituem a estrutura de organização do espaço que propomos para a UOPG, nomeadamente as ligações à cidade adjacente e a localização das actividades económicas, das áreas destinadas a equipamento e dos espaços verdes.

Estão interligadas com o sistema previsto no projecto da “Rede Ciclável do concelho do Seixal”, elaborado pelo município em 2018 e procurando assim reforçar a sua ligação ao transporte público existente.

No fundo é esta estrutura de organização do espaço que nos permite conferir uma lógica comum a toda a área de intervenção e conseguir assim, que as várias operações urbanísticas, desfasadas no tempo, estejam integradas numa visão de conjunto.

## **6. Proposta de divisão das Unidades de Execução**

Conforme definido no n.º 2 do art.148.º do RJIGT (DL 80/2015), as *«unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais»*.

Assim, com o objectivo de garantir o desenvolvimento coerente e faseado da área em estudo e

com base na delimitação cadastral existente, é proposta a delimitação de três unidades de execução que irão permitir a concretização da UOPG (Figura 6). São elas:

- A Unidade de execução 1, que integra a totalidade do prédio de cadastro P.01 e tem 88.382 m<sup>2</sup>;
- A Unidade de execução 2, que corresponde à zona norte do prédio de cadastro P.02 e tem 27.241 m<sup>2</sup>, e;
- A Unidade de execução 3, que corresponde à zona sul do prédio de cadastro P.02 e tem 24.895 m<sup>2</sup>.

O prédio de cadastro P.02, conforme já explicado na introdução deste documento, foi dividido em duas parcelas, em que se procurou que a área edificável e a área de REN fossem, tanto quanto possível, divididas equitativamente, daí a forma pouco convencional da linha que as divide. A sul, a parcela onde se situam as instalações do antigo quartel de bombeiros e a norte, a parcela onde irá ser construído o equipamento de saúde.

Como previsto no PDM, o sistema de execução a adotar no desenvolvimento das unidades será o da cooperação.

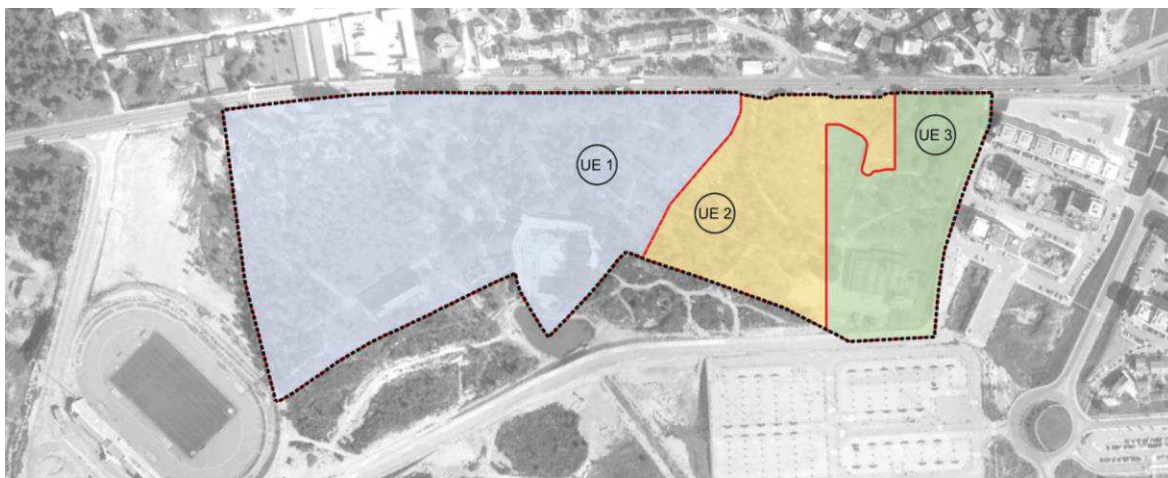


Figura 6 - Unidades de execução

## 7. Orientações sobre a ocupação do solo nas Unidades de Execução

Como forma de enquadrar a execução das diferentes operações urbanísticas que irão ocorrer, são identificadas neste capítulo orientações gerais e específicas de cada unidade, que devem ser consideradas no desenvolvimento dos vários projectos.

O uso dominante é o de actividades económicas compatíveis com a função residencial. São admitidos outros usos compatíveis até um máximo de 20%.

No âmbito deste estudo urbanístico foram identificadas acções que devem ser acauteladas no decorrer das operações urbanísticas de loteamento e/ou edificação a decorrer posteriormente:

- A necessária avaliação da existência de sobreiros, através de levantamento topográfico. No caso de não ser possível a preservação de algum(ns) exemplar(es), deve ser solicitado parecer/autorização ao ICNF para abate ou realocação;
- A consulta à Infraestruturas de Portugal para parecer relativo a novas ligações viárias à EN10.
- A consulta à CCDR-LVT para parecer relativo aos percursos cicláveis e pedonais bem como, equipamentos em espaços verdes, situados em áreas REN.
- A consulta à APA para parecer relativo aos atravessamentos de linhas de água pela rede de percursos cicláveis e pedonais.
- A consulta à Comissão Municipal da Protecção Civil para parecer prévio relativamente às intervenções em áreas com risco de incêndio alto e muito alto.

Quanto às áreas de conflito relativas ao ruído, identificadas no PDM, ao longo da EN10, deve ser garantido o definido no n.º. 5 do artigo 22º do RPDM e conforme definido para esta unidade operativa «*a definição do desenho urbano deve garantir uma distribuição adequada dos usos tendo em conta a sobreposição com uma área de conflito, designadamente através do afastamento de recetores sensíveis, com a criação de uma área de proteção, constituída por:*

- *edifícios que não representem recetores sensíveis e que, só por si, possam constituir uma barreira acústica à restante área de intervenção;*
- *e/ou uma área verde arborizada.*
- *Para a área verde referida na alínea b) do número anterior deverá ser desenvolvido um projeto de enquadramento paisagístico que preveja obrigatoriamente a implantação de uma cortina arbórea e arbustiva, que garanta a complementaridade entre espécies de folha perene e espécies de rápido crescimento.»*

Existem na área em estudo áreas classificadas como REN. Nestes espaços devem ser considerados usos e acções compatíveis com essa classificação, conforme RJREN, nomeadamente na envolvente da linha de água existente. Deve ser promovida a requalificação ambiental do curso de água e das suas margens, com a reposição do leito a céu aberto em toda a área de intervenção.

Nos espaços verdes identificados no PDM, a ocupação «*apenas poderá ocorrer com equipamentos públicos e estruturas de interesse municipal, de apoio às actividades de ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas e florestais, e cujo interesse Municipal tenha sido declarado pela Câmara Municipal, respeitando sempre um índice máximo de impermeabilização de 0,20*»;

Considerando as susceptibilidades identificadas na carta de perigos naturais deve ser observado o disposto nos artigos 16.º, 17.º e 19.º do RPDM.

Na definição dos perfis dos arruamentos deve ser observado o disposto no artigo 68.º do RPDM e para o cálculo do número de lugares de estacionamento, o artigo 71.º do RPDM.

Quanto às áreas de cedência em cada unidade de execução, o dimensionamento dos espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva resulta da aplicação dos parâmetros definidos no artigo 77.º do RPDM.

## 7.1 Unidade de Execução 1

No desenvolvimento da unidade de execução 1 devem ainda ser consideradas as seguintes orientações:

- Para os espaços de actividades económicas EAE1 em solo urbanizável deve ser considerado um índice de edificabilidade de 0,5 e uma altura máxima das edificações de 19m;
- Nas áreas que integram a estrutura ecológica municipal:
  - deve ser cumprido o art. 23º do RPDM;
  - as construções existentes devem ser demolidas, total ou parcialmente, ou requalificadas, de forma a contribuírem para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental deste tipo de espaços;
  - deve ser desenvolvido um estudo hidráulico e hidrológico da Vala da Quinta da Princesa, com o objectivo de sustentar a definição de medidas de requalificação desta linha de água

O estudo hidráulico e hidrológico acima referido, de requalificação da linha de água, abrangem área exterior à UOPG, ou seja, área de domínio público municipal. A execução da UE1 integrará essa requalificação, devendo ser definido, em contrato de urbanização, a distribuição de encargos e benefícios entre proprietários e a CMS.

- Na definição das áreas permeáveis deve ser tido em conta o disposto no n.º8 do art.31.º do RUMS;
- Prevê-se que o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado através de uma operação de loteamento.

## 7.2 Unidade de Execução 2

No desenvolvimento da unidade de execução 2 devem ainda ser consideradas as seguintes orientações:

- Para os espaços de actividades económicas EAE1 em solo urbanizável deve ser considerado um índice de edificabilidade de 0,5 e uma altura máxima das edificações de 19m;

- Na definição das áreas permeáveis deve ser tido em conta o disposto no n.º8 do art.31.º do RUMS, uma vez que se prevê a execução de obras de infraestrutura de arruamentos, cuja área será cedida para domínio público municipal.
- Prevê-se que o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado através de uma operação de edificação, com impacte semelhante a loteamento, o que implica a cedência à CMS de área para equipamento e espaços verdes de uso público, ou a devida compensação pela não cedência. A operação de impacte semelhante prevê ainda a execução de arruamentos (obras de urbanização), cuja área será cedida para domínio público municipal.

### 7.3 Unidade de Execução 3

No desenvolvimento da unidade de execução 3 devem ainda ser consideradas as seguintes orientações:

- Nos espaços de actividades económicas EAE1 em solo urbanizado aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos nos seguintes artigos:
  - o artigos 41.º e 44.º do RPDM;
  - o artigo 62.º do Regulamento Urbanístico do Município do Seixal (RUMS) para a definição da área mínima permeável a considerar;
- O antigo edifício do quartel dos bombeiros deve ser demolido, total ou parcialmente, ou requalificado;
- Nos espaços de actividades económicas EAE1 em solo urbanizável deve ser considerado um índice de edificabilidade de 0,5 e uma altura máxima das edificações de 19m;
- Prevê-se que o desenvolvimento desta unidade de execução seja realizado através de uma operação de edificação, com impacte semelhante a loteamento, o que implica a cedência à CMS de área para equipamento e espaços verdes de uso público, ou a devida compensação pela não cedência.
- o prédio 897 da Amora integra, em termos de registo na Conservatória do registo Predial, área a nordeste da EN, assim como o artigo rústico 3 AB da Amora, fisicamente separados e exteriores à UOPG 21, **mas ainda por desanexar do prédio em questão**. A regularização dessa situação deverá ocorrer previamente à execução da UE 3.

## 7.4 Quadro Sinóptico

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| área UOPG 21          | 134 174 m <sup>2</sup> |
| Unidade de Execução 1 | 84 645 m <sup>2</sup>  |
| Unidade de Execução 2 | 25 982 m <sup>2</sup>  |
| Unidade de Execução 3 | 23 547 m <sup>2</sup>  |

| PDM -<br>qualificação<br>do solo | áreas por categoria funcional nos prédios de<br>cadastro      | UE1<br>m <sup>2</sup> | UE2<br>m <sup>2</sup> | UE3<br>m <sup>2</sup> | TOTAL<br>m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                  | Solo urbanizável<br>Espaços de actividades económicas - EAE 1 | 58 491                | 21 807                | 10 240                | 90 538                  |
|                                  | Solo urbanizado<br>Espaços de actividades económicas - EAE 1  |                       |                       | 6 692                 | 6 692                   |
|                                  | Solo urbanizável<br>Espaços verdes REN                        | 26 154                | 4 175                 | 6 615                 | 36 944                  |
|                                  | TOTAL                                                         | 84 645                | 25 982                | 23 547                | 134 174                 |

| Superfície de pavimento estimada | UE1<br>m <sup>2</sup> | UE2<br>m <sup>2</sup> | UE3<br>m <sup>2</sup> | TOTAL<br>m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                  | 29 246                | 10 904                | 8 466*                | 48 615                  |

\* assumindo um índice de 0,5 nos espaços EAE1 urbanizados apenas para estimativa (a edificabilidade resultará da aplicação dos artigos 41º e 44º do RPDM)

| Áreas a ceder ao município (estimativa) |                                                                                              | UE1<br>m <sup>2</sup> | UE2<br>m <sup>2</sup> | UE3<br>m <sup>2</sup> | TOTAL<br>m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Cedências<br>(artg.<br>77º RPDM)        | Equipamentos de utilização colectiva<br>(90m <sup>2</sup> (com.serv) /140 m <sup>2</sup> Sp) | 18 801                | 7 009                 | 5 442                 | 31 253                  |
|                                         | Espaços verde e de utilização colectiva<br>(100m <sup>2</sup> /140 m <sup>2</sup> Sp)        | 20 890                | 7 788                 | 6 047                 | 34 725                  |
|                                         | TOTAL                                                                                        | 39 690                | 14 798                | 11 490                | 65 978                  |

Jorge Estriga